지금 연락하셔서 필요한 도움을 받으십시오!

모기지 페이먼트를 내는데 어려움을 겪고 계십니까?

여러분의 소득 수준에 맞게 모기지 페이먼트를
줄일 수 있습니다. 자격 요건을 지금 확인 하십시오.

MAKING HOME AFFORDABLE.GOV

차압 방지를 빙자한 사기를 조심하십시오

여러분은 주택도시개발국(HUD) 공인 주택 상담가로부터 무료로 상담받을 수 있습니다.

상담이나 융자 조정을 대가로 수수료를 요구하는 사람을 조심 하십시오.

서류에 지금 당장 서명할 것을 요구하는 사람을 조심하십시오.

융자조정을 위해 모기지 회사와 직접 교섭하는 경우를 제외하고, 여러분의 집문서를 다른 사람에게 넘겨주는 서류에 서명하지 마십시오.

모기지 회사의 허가 없이 모기지 회사가 아닌 다른 사람에게 페이먼트를 납부하지 마십시오.

고려할 수 있는 사항으로는 무엇이 있습니까?

Home Affordable Refinance(재융자)와
Home Affordable Modification(융자조정)

Making Home Affordable Program이 무엇인가요?

이 프로그램은 오바마 행정부의 모기지 구제 정책으로, 수백만 명의 주택 소유주들이 재융자 또는 융자조정을 통해 재정 수준에 맞게 모기지 페이먼트를 낮출 수 있도록 도와주는 정책입니다.

Home Affordable Refinance (재융자)

많은 주택 소유주들의 경우, 모기지 페이먼트를 제때에 납부하고 있지만 주택 가치의 하락 등을 이유로 재융자를 받을 수 없습니다. 재융자를 받게 되면 주택 소유주들은 더 낮은 이자율의 융자로 혜택을 받을 수 있습니다. 오바마 행정부의 모기지 재융자 프로그램은 패니매 Fannie Mae 또는 프레디맥 Freddie Mac이 소유하고 있는 융자에 한해 재융자의 기회를 확대해 주는 것을 골자로 합니다.

Home Affordable Modification (융자 조정)

많은 주택 소유주들이 한 달 한 달 모기지 페이먼트를 내는 데에 어려움을 겪고 있습니다. 오바마 행정부의 융자조정 프로그램은 이처럼 어려움을 겪고 있는 주택 소유주들에게 이들의 재정 수준에 맞게 모기지 페이먼트를 조정해 주는 것을 골자로 합니다.

여러분도 마찬가지로 페이먼트를 내는 데 어려움을 겪고 계시다면, 혜택을 받을 수 있는 자세한 자격 요건에 대한 다음 설명을 참고하시기 바랍니다.

줄리의 이야기

줄리는 주택을 소유하고 있습니다. 줄리는 그녀의 재정 수준에 맞는 모기지를 원합니다.

싱글맘인 줄리는 법률회사의 비서로 일하고 있습니다. 최근 법률회사의 운영이 어려워져 줄리의 근무시간이 줄었고 월 수입도 줄었습니다. 줄리는 각종 고지서를 납부하기 위해 안간힘을 쓰고 있지만 지난 달 모기지 페이먼트를 납부하지 못했습니다.

줄리는 Home Affordable Modification에 대해 들었고 혹시 자신도 신청자격이 있는지 알아보고 싶었습니다. 그녀는 주택도시개발국(HUD)이 공인한 주택 상담가에게 몇 가지 간단한 질문을 하기 위해 1-888-995-HOPE(4673)로 전화를 걸었습니다. 줄리는 자신이 오바마 대통령 프로그램으로 융자 조정을 신청할 수 있다는 반가운 답변을 들었습니다. 줄리가 자격이 된 이유는 다음과 같습니다.

- 그녀는 단독주택을 소유하고 있으며 그 주택에 거주하고 있습니다. (1유닛부터 4유닛 주택까지 해당됨)
- 그녀는 2009년 1월 이전에 주택 융자를 받았습니다.
- 그녀의 주택융자 잔액은 729,750달러 이하입니다. (2-4 유닛 주택의 경우 융자 잔액 한도가 더 높습니다. 자세한 사항은 모기지 회사와 상담 하십시오.)
- 그녀의 모기지 페이먼트(세금, 보험, HOA 포함)는 세금공제 전 월소득의 31%보다 많습니다.
- 그녀는 현재 모기지 페이먼트를 내는데 어려움을 겪고 있습니다.

주택 상담가는 줄리에게 융자 조정의 자격여부는 모기지 회사(매달 모기지 페이먼트를 징수하는 회사)만이 알려줄 수 있다고 설명하며 모기지 회사에 전화하라고 알려 주었습니다. 그 상담가는 줄리가 수입과 지출을 분석하고 모기지 회사에 제출해야 될 재정 서류들을 준비할 수 있도록 도와주었습니다. 또한 그 상담가는 융자 조정 절차와 다른 고려할 수 있는 사항에 대해 답변해 주기도 했습니다.

모기지 회사는 줄리의 재정 현황을 검토하였고 그녀의 모기지 페이먼트가 월 수입의 40%가 넘는다는 점을 알게 되었습니다. 모기지 회사는 줄리에게 낮은 이자율의 임시 융자 조정 플랜을 적용하여 3개월 동안 월 수입의 31%만 모기지 페이먼트로 납부하도록 하였습니다. 줄리는 매달 수백 달러를 절약할 수 있게 되었습니다. 줄리가 3개월 동안 제때에 모기지 페이먼트를 납부한 결과 모기지 회사는 변동 이자율을 적용하던 줄리의 융자를 고정 이자율로 바꾸는 융자 조정을 승인하였습니다.

줄리는 융자 조정을 통해 현재의 소득 수준에 맞는 페이먼트를 승인받았을 뿐 아니라 매달 제 때에 모기지 페이먼트를 납부하여 정부에서 제공하는 모기지 잔액 보조 인센티브를 받고 있습니다. 향후 5년 이상 제 때 모기지 페이먼트를 납부하면 줄리는 정부 인센티브를 통해 모기지 잔액의 5천 달러를 줄일 수 있습니다.

줄리와 같이 여러분도 수입이 감소했거나 이자율이 상승했거나 또는 다른 재정적인 어려움으로 인해 모기지를 납부하는 데 어려움을 겪을 수 있습니다. 지금부터 오바마 정부의 융자 조정 프로그램에 대해 여러분이 궁금해하는 사항에 대한 답변을 알려 드리겠습니다.

모기지 페이먼트가 연체되어야 융자 조정의 자격이 되나요?

아니오. 만약 제 때에 모기지를 납부하는 것이 힘들거나 페이먼트를 감당할 재정 능력이 없다면, 페이먼트가 연체되지 않아도 융자 조정의 자격이 될 수 있습니다.

내가 거주하지 않거나 세입자가 거주하고 있는 주택의 모기지도 융자 조정을 받을 수 있나요?

아니오. 단독주택이건 콘도이건 소유주가 거주하고 있는 주택에 한해서만 해당됩니다.

2유닛 주택을 소유하고 있습니다. 한 유닛에는 내가 거주하고 다른 한 유닛에는 세입자가 거주합니다. 그래도 융자 조정 자격이 될까요?

예. 다른 자격 조건이 충족되고 주택 소유주가 실제 거주하고 있는 한 4유닛 주택까지 가능합니다.

2차 융자도 있는데 융자 조정을 신청할 수 있습니까?

예. 2차 융자가 있더라도 Home Affordable Modification 자격이 될 수 있습니다. 뿐만 아니라 Home Affordable Second Lien Program을 통해 2차 융자도 조정 되거나 완납할 수도 있습니다. 2차 융자 프로그램에 대해 자격이 되는지 여러분의 모기지 회사에 문의하십시오.

현재 모기지 잔액이 주택 가격보다 많습니다. 융자 조정을 통해 잔액을 줄일 수 있나요?

가능할 수도 있습니다. 이 융자 조정 프로그램의 주요 목적은 주택 융자를 재정 수준에 따라 현실적으로 감당할 수 있는 페이먼트로 조정함으로써 주택 소유주들이 차압을 피할 수 있도록 돕는 것입니다. 모기지 회사는 주로 이자율을 내려서 페이먼트를 줄여주는 것을 선호합니다. 그러나 특정 경우 모기지 회사가 원금을 줄여주기도 합니다.

융자 조정을 하는 데 수수료가 있나요?

융자 조정에는 수수료가 부과되지 않습니다. 또한 주택도시개발국(HUD)이 공인한 주택 상담가로부터 도움을 받을 때도 수수료가 부과되지 않습니다. 만약 누군가 Home Affordable Modification Program과 관련하여 수수료를 요구한다면 단호하게 거절하십시오!

모든 모기지 회사들이 이 프로그램을 시행하나요?

아니오. Making Home Affordable Program은 모기지 회사의 자발적인 참여로 이루어집니다. 모기지 회사들은 주택 소유주의 융자 조정 자격 여부를 확인한 후 각 융자별로 융자 조정 평가를 합니다. 이 프로그램은 모기지 회사에 인센티브를 제공하여 수백만 주택 소유주들에게 융자 조정의 혜택을 제공할 것으로 예상되고 있습니다. 여러분의 모기지 회사가 이 프로그램에 참여하는지 알아보려면 MakingHomeAffordable.gov를 방문하시어 다음의 섹션을 클릭 하십시오.

- "Contact Your Mortgage Servicer"

이 프로그램을 통해 어떻게 융자 조정을 신청하나요?

만약 여러분이 오바마 정부의 융자 조정 프로그램에 자격이 된다고 생각되면 모기지 회사(매달 모기지 페이먼트를 징수하는 회사)에 연락 하십시오. 또는 주택도시개발국(HUD) 웹사이트 www.HUD.gov를 방문하시거나 1-888-995-HOPE(4673)으로 전화하여 주택도시개발국(HUD) 공인 주택 상담가의 도움을 받으십시오.

집이 곧 차압될 예정입니다. 어떻게 해야 하나요?

즉시 여러분 모기지 회사 또는 주택도시개발국(HUD) 공인 주택 상담가에게 연락하십시오. 이 프로그램에 참여하는 모기지 회사들은 여러분이 최소 자격조건에 해당된다고 판단하면 차압을 연기해줄 수 있을 것입니다.

브라이언과 리사의 이야기

브라이언과 리사 부부는 모기지 재융자를 원합니다.

브라이언과 리사는 안정적인 직업을 가지고 있습니다. 브라이언은 고등학교 교사이며 리사는 간호사입니다. 두 사람은 항상 모기지 페이먼트를 비롯하여 각종 페이먼트를 밀리지 않고 꼬박꼬박 내 왔습니다. 다른 많은 주택소유주들처럼 이들은 주택 가치의 하락으로 인해 낮은 이자율의 재융자를 받을 수 없습니다. 현재 모기지 잔액은 $258,000인데 주택가격은 $250,000로 떨어졌습니다.

브라이언과 리사는미국 정부 공식 웹사이트인 www.makingHomeAffordable.gov 를 방문했습니다. 이 웹사이트를 통해 오바마 행정부의 모기지 구제 정책에 대해 알게 되었고 재융자 프로그램에 자격이 되는지 간단한 자가진단 테스트를 했습니다. 두 사람은 이 테스트를 통해 재융자 자격이 된다는 것을 알게 되어 기뻐했습니다. 이들이 자격이 된 이유는 다음과 같습니다.

- 부부는 2유닛 주택을 소유하고 있습니다. (1유닛부터 4유닛 주택까지 해당됨)
- 부부의 융자는 패니매 또는 프레디맥이 소유하거나 보증하는 융자입니다.
  - 부부는 웹사이트에서 본인들의 융자가 패니매 또는 프레디맥 소유인지 간단하게 검색할 수 있었습니다.
- 부부는 현재 모기지 페이먼트를 제때에 납부하고 있으며 지난 12개월간 30일 이상 모기지 페이먼트를 연체 한 적이 없습니다.
- 부부의 1차 모기지 잔액은 주택의 현재 시장 가격의 125% 를 넘지 않습니다.

이 웹사이트를 통해 브라이언과 리사 부부는 재융자를 받기 위해 필요한 소득 및 지출 증명 서류들이 무엇인지 알게 되었고 어떻게 모기지 회사에 연락해야 하는지에 대해서도 정보를 얻었습니다. 두 사람은 그동안 성실하게 모기지 페이먼트를 납부해 온 덕에 융자 잔액 전부를 재융자 받을 수 있었고, 그 결과 더 낮은 이자율의 고정 이자율 융자를 얻을 수 있었습니다. 이제 두 사람은 모기지 페이먼트를 줄여 다른 각종 페이먼트를 다 지불하고도 저축할 여유가 생겼습니다.

여러분도 브라이언과 리사 부부처럼 모기지 잔액이 주택 가격보다 조금 더 많더라도 재융자 대상이 될 수 있습니다. 지금부터 이와 관련하여 여러분이 궁금해 하는 사항에 대한 답을 알려 드립니다.

내가 갖고 있는 융자가 패니매나 프레디맥 융자인지 어떻게 알 수 있나요?

가장 확실한 방법은 패니매나 프레디맥으로 직접 문의하는 것입니다.

- 패니매는 1-800-7FANNIE (동부시간 오전 8시~오후 8시)로 전화하시거나 웹사이트 www.fanniemae.com/loanlookup를 방문하십시오.
- 프레디맥은 1-800-FREDDIE (동부시간 오전 8시~오후 8시)로 전화하시거나 웹사이트 www.freddiemac.com/mymortgage를 방문하십시오.

나는 1차 융자와 2차 융자를 가지고 있는데 재융자 프로그램에 해당이 될까요?

예. 1차 융자 잔액이 현재 주택 가격의 125%를 넘지 않는다면 재융자 자격이 될 수 있습니다. 여러분의 자격 여부는 여러분이 재융자를 한 후 1차 융자의 변경된 페이먼트를 제때에 납부할 수 있는가에 달려 있습니다. 재융자를 받기 위해서는 2차 융자 회사 측에서 재융자가 2차 융자 보다 우선 순위에 있음을 동의해야 합니다. 또한 2차 융자회사 역시 여러분의 2차 융자의 페이먼트를 낮춰 줄 수도 있습니다. - 자세한 사항은 모기지 회사에 문의 하십시오.

재융자를 하면, 페이먼트가 줄어듭니까?

지금 내고 있는 이자율이 현재 시장 이자율에 비해 매우 높은 편이라면 재융자를 통해 페이먼트는 줄어들게 됩니다. 하지만 그동안 이자만 내고 있었다거나 초기 이자가 낮은 변동 이자 모기지를 가지고 있었다면 고정 이자로 재융자를 해도 페이먼트가 줄어들지 않을 수 있습니다. 그러나 전형적인 고정 이자율로 재융자하는 것은 전체 융자 기간을 고려했을 때 상당한 금액을 절약할 수 있는 방법입니다.

오바마 정책 하의 재융자 이자율은 얼마입니까?

재융자 시점의 시장 이자율과 모기지 회사의 관련 수수료에 따라 이자율이 결정됩니다.

재융자를 하면 융자 원금이 줄어듭니까?

아니오. 재융자를 한다고 해도 여러분의 융자 원금이 줄어든다든지 다른 채무가 줄어드는 것이 아닙니다. 그러나 재융자를 하면 융자 상환 기간에 내는 이자가 줄어들기 때문에 이 차액을 저축할 수 있고 이 돈을 다른 용도로 사용할 수도 있습니다.

모기지 회사와 이야기할 때 무엇을 준비해야 하나요?

모기지 서류에 서명한 모든 사람(배우자 또는 공동 매입자)의 세금 납부 이전 월수입과 월지출에 관련된 아래 문서를 모두 가져가야 합니다:

- 가장 최근의 세금보고 서류 (해당되는 경우)
- 최근 월급 명세서 2개(해당되는 경우), 또는 그 외 수입 증명 서류
- 해당 주택에 대한 다른 모기지 서류 (해당되는 경우)
- 모든 크레딧 카드의 잔액과 월별 미니멈 페이먼트
- 기타 채무(학생 융자 및 자동차 융자 등)의 잔액 및 월별 페이먼트

자세한 정보	www.MakingHomeAffordable.gov

Making Home Affordable Program에 대한 더 자세한 정보는 www.MakingHomeAffordable.gov를 방문해 주십시오. 웹사이트를 통해 자격요건, 기타 정보 및 도움 받는 방법에 대해 알아보실 수 있습니다.

주택 상담가와 상담을 원하시면:

- **HOPE 핫라인 1-888-995-HOPE (4637)로 전화하십시오.**
  (주중/주말 24시간 영어/스페인어 상담 가능. 그 외 한국어를 포함한 다른 언어는 시간예약을 통해 상담 가능)
- **www.hud.gov에서 해당 지역 주택도시개발국(HUD) 공인 주택 상담기관을 검색 하십시오.**

이 서비스는 무료입니다!

SM
MAKING HOME AFFORDABLE.GOV